

PAYAP UNIVERSITY

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 33259 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด
ของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2547



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ ถนน.๑๐๒๐๐
๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สศท ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๖๒ ลงวันที่ ๒๓
มีนาคม ๒๕๔๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๗๖๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖

๕. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๗

ถึงที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำขอ จำนวน ๒ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรม
คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ขอและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือห้องชุด
หรือขอรับโอนที่ดินหรือห้องชุด ในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน ในฐานะที่เป็นสินส่วนคู่หรือทรัพย์สินส่วน
ของคนว่า หากคนสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า
เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุด เป็นสินส่วนคู่หรือทรัพย์สินส่วนคู่ของคน
สัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทยต่อไปได้ และในกรณีที่คนต่างด้าวที่เป็น
คู่สมรสของคนสัญชาติไทยอยู่ต่างประเทศ ให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือในคารีทับถ
บันที่กักตุนคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้ให้ได้ใจความว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดิน
หรือห้องชุด เป็นสินส่วนคู่หรือทรัพย์สินส่วนคู่ของคู่สมรสที่เป็นคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่
สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และรับรองว่าคนต่างด้าวนั้นเป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทย
จริง เสร็จแล้วให้ผู้ที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุด ถือหนังสือรับรองนั้นมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดิน
ที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นั้น

/กรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน
ในกรณีที่คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซึ่งพำนักอยู่ในประเทศไทย แต่คนต่างด้าวมียศ
จัดชั้นไม่สามารถไปยื่นขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
๗ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เห็นควรให้คนสัญชาติไทยและคู่สมรส
ที่เป็นคนต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองเพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทย
นำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว
มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ๗ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง โดยให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
หรือสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการ
สมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี)
แล้วให้คนสัญชาติไทยนำหนังสือรับรองนั้นไปมอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมต่อไป โดยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอให้เรียกเก็บแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑
ข้อ ๒ (๑๐) (ก) สำหรับเอกสารคำขอและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวนให้ตั้งเพิ่มเติมเฉพาะ
เพื่อแยกเก็บ

อนึ่ง ในกรณีที่คนสัญชาติไทยสามารถแสดงหลักฐานได้ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดิน
หรือห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนตามมาตรา ๑๔๑๑ และมาตรา ๑๔๑๒ แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทย
ต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวแต่อย่างใด
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายบัญญัติ จันทน์เสนะ
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕, โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓, โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

ภาคผนวก ข

หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 39288 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มี
คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๒๘๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ถนน.๑๐๒๐๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดิน
ของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวมิเป็นจำนวนมาก ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติ
ราชการ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเห็น
สมควรรวบรวมหลักเกณฑ์ดังกล่าว และจัดทำเป็นคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรส
เป็นคนต่างด้าว เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดความ
สิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทาง
ปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายพีรพล ไตรทศาวีทย์
(นายพีรพล ไตรทศาวีทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕
โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓
โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ คือ ๒๓๗

คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๑๔ วรรคสอง และมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๒ หนังสือกระทรวงมหาดไทย คำนวณที่ตุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน
- ๑.๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๑๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
- ๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๕ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและเจ้าของห้องชุดหรือที่ดิน
- ๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด
- ๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

/๒. หลักเกณฑ์

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่ โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๒.๑ กรณีรับให้ที่ดิน

เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

๒.๒ กรณีซื้อที่ดิน

๒.๒.๑ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

๒.๒.๒ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๒.๑

/กรณี

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่ โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๒.๑ กรณีรับให้ที่ดิน

เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สศท ที่มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๒ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๔๒)

๒.๒ กรณีซื้อที่ดิน

๒.๒.๑ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สศท ที่มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๒ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๔๒)

๒.๒.๒ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๒.๑

/กรณี

สำหรับการบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตาม ๒.๒.๑ ถึง ๒.๒.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของผู้ขอ หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๓)

อนึ่ง ในกรณีที่ดินไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นค่าง้าวสามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคน ตามมาตรา ๑๕๑๑ และมาตรา ๑๕๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสค่าง้าว ตาม ๒.๒.๑ ถึง ๒.๒.๓ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๑๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๓)

๒.๒.๔ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นค่าง้าวซื้อที่ดินก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเท็จว่าเป็น โสค

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นค่าง้าว ที่ซื้อหรือถือครองที่ดินหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่าเป็น โสค มิได้มีคู่สมรสเป็นค่าง้าว ก่อนที่กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ค่วนที่๓๓๓ ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒ ให้คนไทยและคู่สมรสค่าง้าวขึ้นบันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ ถ้าคู่สมรสที่เป็นค่าง้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปขึ้นบันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้ค่าง้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือ โนคารีพิบัติก บันทึกลงคู่สมรสค่าง้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือ โนคารีพิบัติก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินนำคืนฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๓๕๕๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๓)

/๒.๓ คนไทย

๒.๓ คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ชื่อที่ดินแล้วจดทะเบียน จำนองที่ดิน

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวขอซื้อที่ดิน เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าว ได้ยื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษร ร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียง ฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว ที่ดินย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของ คนไทย ตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดิน มีความประสงค์จะจดทะเบียน จำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ก็สามารถดำเนินการ ได้ โดยไม่ต้องให้ผู้สมรสต่างด้าวมาให้อภัยคำยืนยันอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

๓. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๓.๑ หญิงไทยถือที่ดินแทนคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว

นางสาว ก. ชื่อที่ดินโดยแจ้งความเท็จว่าเป็นคนโสด (มิได้แจ้งว่ามีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว) ดังนั้น เมื่อนางสาว ก. ไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดิน (ระหว่างสมรสกับคนต่างด้าว) เป็นสินส่วนตัวของตน กรณีนี้จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรส คนต่างด้าวย่อมมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือว่า

๓.๑.๑ คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตาม มาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.๑.๒ นางสาว ก.ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตาม มาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งถือว่ากระทำความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงใน

/เอกสาร

เอกสารราชการตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ต้องจำหน่ายที่ดินภายใน เวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ตามมาตรา ๕๔ และ ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏว่า นางสาว ก. ได้จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงดังกล่าวแก่มารดาของตน จึงถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดิน ไปแล้ว กรมที่ดินจึงแจ้งให้จังหวัดส่งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับนางสาว ก. ในความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และคนต่างด้าวในความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๓.๒ หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด

นาง บ. มีคู่สมรสไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของ เจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลแห่งแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนระดับจ่านอง และ โอนกรรมสิทธิ์ ให้นาง บ.

สำนักงานที่ดินจึงแจ้งให้ศาลแห่งทราบว่าจะไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนได้ เพราะผู้ซื้อ มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่ท่ามาหาได้ร่วมกัน เป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์ แก่คนต่างด้าว

ศาลแห่งเห็นว่า นาง บ. ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว เมื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการ ขายทอดตลาดของศาล โดยชอบด้วยกฎหมายแล้วเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องดำเนินการ ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

นาง บ. ได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี (ศาลแห่ง) ขอเปลี่ยนชื่อผู้ซื้อจากตนเป็น นางสาว ล. บุตรของตน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งให้นาง บ. นำหลักฐานที่อ้างว่า เจ้าพนักงานที่ดิน ไม่ยอมจดทะเบียน โอนที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณาว่ามีคำสั่งต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งนั้น ผู้ซื้อได้ จากการขายทอดตลาด ย่อมได้สิทธิตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็น คนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ของบุคคลบางประเภท ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้อีกส่วนหนึ่ง การที่ศาลสั่งขายทอดตลาด ที่ดิน ศาลมิได้พิจารณาว่าผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จะมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินตามประมวลกฎหมาย ที่ดินหรือไม่ ดังนั้นเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด ศาลเพียงแต่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน

/ดำเนินการ

ดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น การที่ศาลแจ้งผลการขายทอดตลาด เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เป็นเรื่องในทางธุรการของศาลเท่านั้น ไม่ใช่คำสั่งให้โอนแต่อย่างใด

สำหรับกรณีนี้ นาง บ. (ซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี) มีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินได้มาจากการทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา หากให้นาง บ. ซื้อที่ดิน ก็จะเป็นผลให้คนต่างด้าวมียสิทธิในที่ดินร่วมกับ เพราะเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ทั้งเป็นผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นกรณีที่ฟังได้ว่าซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว กรมที่ดินเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

๓.๓ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยออกจากโฉนดที่ดินเนื่องจากถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โจทก์เป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน แต่ให้นาง ก. (คู่สมรส) ลงชื่อในโฉนดที่ดิน ในฐานะเป็นเจ้าของแทน จึงพิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ก. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา ๘๖ บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้อำนาจซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ฯลฯ” แต่ขณะนี้ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาในเรื่องดังกล่าวกับทุก ๆ ประเทศแล้ว) ย่อมมีความผิดตาม มาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคนไทยนั้นปรากฏว่าได้ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๑ และ ๑๖๑ แห่งประมวลกฎหมายอาญา กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๓.๓.๑ แจ้งความ

๓.๓.๑ แข็งความดำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว

๓.๓.๒ ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาหนึ่งปี นับแต่วันที่รับทราบ และแจ้งให้ทราบด้วยว่าถ้าไม่จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ที่ต้องเรียกเก็บ

๓.๓.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทน ดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้ที่มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน

- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

๓.๔ คนไทยของจดทะเบียนงานที่ดินกับสามีต่างด้าว

คนต่างด้าวอยู่กินฉันสามีภริยากับนาง ก. โดยมีได้จดทะเบียนสมรส และได้ชื่อที่ดินลงชื่อนาง ก. ไว้ ต่อมานาง ก. ของจดทะเบียนงานที่ดินแปลงดังกล่าวกับคนต่างด้าว สำนักงานที่ดินไม่ดำเนินการให้ นาง ก. จึงมอบโฉนดที่ดินให้คนต่างด้าวชื่อไว้ ต่อมานาง ก. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าว คนต่างด้าวจึงขอให้กรมที่ดินแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ระงับการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้นาง ก.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๓.๔.๑ การของจดทะเบียนงานระหว่างนาง ก. กับคู่สมรสคนต่างด้าว มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันมิให้นาง ก. นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำหน่ายจ่ายโอนเท่านั้น ไม่มีการกู้ยืมเงิน หรือเพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้แต่อย่างใด

๓.๔.๒ กรณีเช่นนี้ถือได้ว่า นาง ก. ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

/และฐานแจ้ง

และฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ซึ่งเป็นความผิดตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินจึงได้ให้จังหวัดดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับบุคคลทั้งสอง

๓.๔.๓ ให้จังหวัดแจ้งให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินจากเจ้าหน้าที่ และแจ้งให้ทราบด้วยว่า ถ้าไม่จำหน่ายในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ที่ต้องเรียกเก็บ โดยให้บันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคน ไทยผู้ถือที่ดินแทน ดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน
- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน
- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

๓.๕ รัฐมนตรีไม่อนุญาตให้หญิงไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรสมาซื้อที่ดินตามคำพิพากษา

ตามคำพิพากษาของศาล (ระหว่างคนต่างด้าว โจทก์ กับนาง ก. จำเลย เรื่องซื้อขาย) ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งมอบการครอบครอง หรือจดทะเบียนโอนเปลี่ยนชื่อจากจำเลยเป็นชื่อนาง น. (ภริยาชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว) มิฉะนั้น ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๑๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์

นาง น. เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าวได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินตามคำพิพากษาของศาลโดยให้ถ้อยคำว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นของคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว

/กรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า นาง น. ผู้ขอลงชื่อใน น.ส.๓ ตามคำสั่งศาล มีคู่สมรสเป็น คนต่างด้าว และนาง น. ได้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำไปซื้อที่ดินเป็นของคนต่างด้าวทั้งสิ้น ดังนั้น การที่นาง น. ขอจดทะเบียนลงชื่อใน น.ส.๓ ดังกล่าว จึงเป็นการถือครองที่ดินแทนคู่สมรส ซึ่งเป็นคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาได้ แต่อย่างไรก็ดี ศาลได้มีคำพิพากษาเป็นทางออกไว้แล้วว่า “หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์” ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษา ดังกล่าวต่อไปได้

กรมที่ดินได้เสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง น. ชื่อ ที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยได้สั่งไม่อนุญาตให้นาง น. รับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว

๓.๖ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยซึ่งถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด (คดีระหว่างนาย ป. คนต่างด้าว โจทก์ที่ ๑ นาง จ. (คู่สมรสของ นาย ป.) โจทก์ที่ ๒ และนาง ท. จำเลย) โดยวินิจฉัยว่าการที่โจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน โดยให้นาง ท. ซึ่งมีสัญชาติไทยเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทน วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย จึงเป็น การต้องห้ามขัดแจ้งตามกฎหมาย เพราะขัดมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ป.จะฟ้องบังคับให้นาง ท. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตน ครั้งหนึ่งให้แก่คนไม่ได้ และนาง ท. ในฐานะผู้รับโอนไว้แทนนาย ป. ก็อ้างว่าเป็นเจ้าของมิได้

ผลต่อไปต้องเป็นไปตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีผลกระทบ กระเทือนถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินของนาง จ. (โจทก์ที่ ๒) อีกครั้งหนึ่งแต่อย่างใด และศาลได้พิพากษา ให้เพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้นาง ท. จัดการ โอนที่ดินเป็นของนาง จ. ครั้งหนึ่ง หากนาง ท. ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วให้ดำเนินการตามคำพิพากษาของศาล โดย

๓.๖.๑ จดทะเบียนให้นาง ท. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่นาง จ. ครั้งหนึ่งตามคำพิพากษาของ ศาลในประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ด้วการ) ตามคำพิพากษา” และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

/๓.๖.๒ ส่วนที่เหลือ

๓.๖.๒ ส่วนที่เหลืออีกครั้งหนึ่งซึ่งมีชื่อนาง ท. ก็ดำเนินการจำหน่ายไปตามมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้ว ก็จะไม่ปรากฏชื่อนาง ท. ในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด การดำเนินการดังกล่าวก็จะถือได้ว่าเป็นการเพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดินตรงตามที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว

๓.๖.๓ แจ้งให้จังหวัดแจ้งคนต่างด้าว (โจทก์ที่ ๑) จัดกรจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่เหลือภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันรับทราบการให้จำหน่ายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำรับทราบไว้เป็นหลักฐาน ถ้านาย ป. คนต่างด้าวไม่จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

ตัวอย่าง 1

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....
At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย.....
are registered/unregistered both spouses. We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน.....
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตาม โฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมตั้งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว.....
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ.....
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ตามมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภรรยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภรรยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้จัดทำต่อหน้า
This record is made in the presence of

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน
(Signature) (Competent official)

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Yearข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrsเป็นผู้สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.ขอให้ด้อยค่าเงินชั้นร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the moneyที่ นาย/นาง.....
which Mr./Mrsนำมาซื้อที่ดิน
shall expend on the purchase ofโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 noตำบล.....
Sub-districtอำเภอ.....จังหวัด.....
District Provinceพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....
with the constructionตำบล.....
Sub-districtอำเภอ.....จังหวัด.....
District Provinceหรือห้องชุดเลขที่.....
or Condominium unit noชั้นที่.....
Floorชื่ออาคารชุด.....
Name of the Condominiumตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district Districtจังหวัด.....
Provinceเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
is wholly Sin Suan Tua or the personalของ นาย/นาง.....
property of Mr./Mrsแต่เพียงฝ่ายเดียว มีใช้สินสมรส หรือ
alone, not Sin Som Ros or theทรัพย์สินที่ตามมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.การรับรอง
Confirmation(ลงชื่อ).....
(Signature)สามี/ภรรยา ผู้รับรอง
Certified spouse(ลงชื่อ).....
(Signature)สามี/ภรรยา ผู้รับรอง
Certified spouse(ลงชื่อ).....
(Signature)พยาน
Witness(ลงชื่อ).....
(Signature)พยาน
Witness

ภาคผนวก ค

หนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท 0515.2/ว 23613 เรื่อง มาตรการป้องกัน
การถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2552

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว 23613



กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี
ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง มาตรการป้องกันกาถือที่ดินแทนคนต่างด้าว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๓๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๒๕๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๐๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๘
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑
ซึ่งที่ส่งมาด้วย สรุปมาตรการป้องกันกาถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

ตามที่กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน
ของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าว และมีลูกภรรยาเป็นคนต่างด้าวถือหุ้น โดยจัดทำเป็นคู่มือและหนังสือ
สั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็น ไปในแนวทางเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการควบคุมการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และ
เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ให้ถูกต้องแก่ผู้เกี่ยวข้อง จึงได้จัดทำสรุปมาตรการป้องกันกาถือครองที่ดินแทน
คนต่างด้าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และขอความร่วมมือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ
ตามหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด ในกรณีที่มีการซื้อที่ดินเป็นจำนวนมาก หรือเมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้ว
เป็นที่ดินจำนวนมากจนคิดสังเกตุ หากขายได้นั้นเหตุผลหรือพฤติการณ์ที่พอจะเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตาม
ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔ วรรคสอง ขอให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วพิจารณาดำเนินการ
ตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕ - ๗๐ . โทรสาร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๑๒๖

สรุปมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

๑. สถานะที่มีกรรณสิทธิลงกฎหมาย

๑.๑ เดิมคนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้โดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่างๆ แล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔

๑.๒ ปัจจุบันคนต่างด้าวจึงรับโอนที่ดิน ได้ ๓ กรณี คือ

- ๑.๒.๑ รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๒.๒ ซื้อที่ดิน ๑ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๒.๓ รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ เป็นต้น

เนื่องจากคนต่างด้าวมียกยิวรับโอนที่ดินได้เพียง ๓ กรณีดังกล่าว คนต่างด้าวซึ่งหลีกเลี่ยงกฎหมายโยกให้คนไทยถือที่ดินแทนหรือตั้งบริษัทที่รับ โอนที่ดินแทน

๒. มาตรการป้องกัน (ก่อนการได้มาซึ่งที่ดิน)

เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ถือที่ดินแทนคนต่างด้าว กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ดังนี้

๒.๑ กรณีคนต่างด้าวให้คนไทยถือที่ดินแทน

๒.๑.๑ ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ของความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๒ (๒)

๒.๑.๒ ถ้ากรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า จะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี (ตามมาตรา ๙๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒.๑.๓ ถ้าสำหรับกรณีคนไทยที่มีคู่สมรส (ทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย) เป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดิน กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินวางทางปฏิบัติไว้ว่า ต้องให้คนต่างด้าวและคนไทยให้สัตยาบันรับรองว่า เงินที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นเงินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินทรัพย์หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแต่อย่างใด (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๑๖๒๔๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๔)

/๒.๒ กรณี ...

๒.๒ กรณีคนต่างด้าวตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทน

เนื่องจากมีปัญหาคือเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ในลักษณะตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดิน กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินจึงได้วางทางปฏิบัติให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ดังนี้

๒.๒.๑ กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ค่วนที่ ๑๕๑๔/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ค่วนที่สุด ที่ ๑๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๘ และค่วนที่สุด ที่ ๑๕๑๖/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ วางทางปฏิบัติไว้โดยมีสาระสำคัญว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐, ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ซื้อขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ) โดยนิติบุคคลนั้น มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นการการ หรือไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว (มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงนามชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวถือหุ้นบริษัทมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่มีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เช่น เป็นทนายความ หรือนายหน้า) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนว่า ผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย (ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริงมิได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว โดยมีวิธีการสอบสวน ดังนี้

(๑) สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย (ทั้งกรณีของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลสัญชาติไทย และนิติบุคคลสัญชาติไทย ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) โดยสอบสวนว่าเมื่อไรได้ รายได้เดือนละเท่าไร โดยต้องแสดงหลักฐานประกอบ

(๒) สอบสวนว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาจากอะไร (ทั้งกรณีของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยและนิติบุคคลสัญชาติไทย ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) เช่น เงินเก็บสะสม ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญาซื้อขาย หลักฐานการรับมรดก หรือสัญญากู้ยืม

/(๑) กรณีนิติบุคคล...

(๓) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียนโดยไม่มีภาวะทะเบียน
จ้างที่คืน ให้นิติบุคคลนั้นแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อที่ดิน

๒.๒.๒ เนื่องจากมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่
เป็นนิติบุคคลต่างคำ ต่อมาภายหลังได้เพิ่มทุนจนกลายเป็นนิติบุคคลต่างคำ กรมที่ดินจึงได้วางทางปฏิบัติ
ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๑๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๕ ว่า ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปีให้
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัด ส่งรายชื่อนิติบุคคลที่มีคนต่างคำถือหุ้นหรือ
เป็นกรรมการ (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้นาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ให้สำนักบริการข้อมูล
ธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการสำรวจตรวจสอบว่า นิติบุคคลดังกล่าวมีคนต่างคำเพิ่มทุนจนกลายเป็น
นิติบุคคลต่างคำหรือไม่ ซึ่งหากตรวจสอบแล้วพบว่านิติบุคคลใดกลายเป็นนิติบุคคลต่างคำ
นิติบุคคลนั้นจะต้องถูกบังคับให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมด

๓. มาตรการบังคับและลงโทษในการถือที่ดินแทนคนต่างคำ

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างคำ จะมีการดำเนินการบังคับ
จำหน่ายที่ดินและลงโทษผู้กระทำผิด ดังนี้

๓.๑ มาตรการเกี่ยวกับที่ดินโดยการบังคับให้จำหน่ายที่ดินตามขั้นตอนของกฎหมาย

ตามมาตรา ๕๔ และ ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดหลักเกณฑ์วันเมื่อปรากฏว่าผู้ใด
ได้นาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างคำ หรือนิติบุคคลต่างคำ หรือนคนต่างคำได้นาซึ่งที่ดิน
โดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้คนต่างคำจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดไว้ซึ่งไม่น้อยกว่า
หนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่าย
ที่ดินนั้น

โดยการจำหน่ายที่ดินนี้ เพื่อความรวดเร็วในการบังคับและดำเนินการ อธิบดีกรมที่ดินจึงได้
มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วในกรณีที่ดินตั้งอยู่ที่จังหวัดอื่น ซึ่งขั้นตอนการดำเนินการจำหน่ายที่ดิน
กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วคณะผู้มีการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างคำหรือนิติบุคคลต่างคำ
(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๑๐๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕)

๓.๒ มาตรการเกี่ยวกับตัวบุคคลโดยมีความผิดอาญาและถูกลงโทษตามกฎหมาย

กรณีมีการจดทะเบียนโดยมีพฤติการณ์ถือที่ดินแทนคนต่างคำ จะมีความผิดทางอาญา ดังนี้

๓.๒.๑ ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗ ฐานเท็จให้เจ้าหน้าที่กระทำการ

ตามหน้าที่...

คานหนักที่เคจัดความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๓.๒.๒ ความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคนล้างค้ำวมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย คือกระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ นิติบุคคลมีความผิดตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับคนไทยมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนล้างค้ำว หรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนล้างค้ำว ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการถือที่ดินแทนคนล้างค้ำว จึงได้กำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติความแนวทางดังกล่าวโดยเคร่งครัด และถ้ามีข้อมูลหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่า การถือครองที่ดินรายใดเป็นการถือที่ดินแทนคนล้างค้ำวให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒

ภาคผนวก ง

หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515.2/ว 33668 เรื่อง การตรวจสอบและสอบสวน
กรณีมีเหตุสงสัยว่ามีการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว
ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552



ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๓๓๖๖๘

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี
ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง การตรวจสอบและสอบสวนกรณีมีเหตุสงสัยว่ามีการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปัจจุบันมีการร้องเรียนหรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าว เกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมาย
โดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว (เนอมีนิ) เป็นจำนวนมาก โดยอาศัยการจดทะเบียนสมรสกับคนไทย
หรือให้คนไทยถือครองที่ดินแทนหรือจัดบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณี
ที่มีเหตุสงสัยว่าจะมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยมีการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวหรือมีบุคคลต่างด้าว โดยมี
ข้อมูลใบเบื้องต้นเป็นที่น่าเชื่อถือหรือรับฟังได้ชัดเจนพอสมควร เช่น มีการร้องเรียนที่สามารถตรวจสอบได้
หรือเป็นการร้องจอบจากหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานผู้ครองที่เกี่ยวข้อ ขอให้ตรวจสอบหรือให้ข้อมูล
เป็นต้น แล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง ให้ยุติว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดย
หลบเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ ประการใด จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์การตรวจสอบและสอบสวนไว้ เพื่อให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวน แยกตาม
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

๑.๑ ที่ดินใช้เป็นที่อยู่อาศัย

(๑) สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ว่า ตามหนังสือร้องเรียนมีข้อเท็จจริงเป็นประการใด
มีหลักฐานใดที่แสดงว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

(๒) ให้แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบที่ดินแปลงที่สงสัย ให้ทราบถึงลักษณะ
ที่ดิน การใช้ประโยชน์ สภาพและฐานะของเจ้าของที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์และลักษณะอื่น ๆ เพื่อตรวจสอบ
ข้อมูลเบื้องต้นก่อน หากยังเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยอยู่ หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าเป็นการถือแทนคนต่างด้าวแล้วให้
ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบ ตาม (๑) - (๖) ต่อไป

(๑) สอบสวน...

(๑) สอบสวนผู้เชื่อว่า ประกอบอาชีพอะไร ตั้งแต่มือใด มีรายได้เดือนละเท่าไร เงินที่นำมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐานการชำระเงิน ขณะนี้ได้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่อย่างไร ถ้าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร

(๔) สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินว่า ใช้ประโยชน์อย่างไร โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด หากเป็นการเช่า เข้ากับใคร ให้ทำสัญญาเช่ากันหรือไม่ ชำระค่าเช่าอย่างไร

(๕) สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ปกครองท้องที่ว่า ขณะนี้ที่ดินใช้ประโยชน์อย่างไร มีผู้ใดเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร

(๖) ตรวจสอบข้อมูลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าว และเจ้าของที่ดิน ด้านอื่นๆ เช่น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจาก ผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือเหตุการณ์ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดิน หรืออำนาจจัดการที่ดิน เป็นต้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา

๑.๒ ที่ดินใช้เป็นที่ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือประเภทอื่น ๆ ทุกประเภท

(๑) สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ตามข้อ ๑.๑ (๑)

(๒) ให้คำแนะนำ ตามข้อ ๑.๑ (๒)

(๓) สอบสวนผู้ซื้อที่ดิน ตามข้อ ๑.๑ (๓)

(๔) สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามข้อ ๑.๑ (๔) และให้แสดงหลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ นั้น ในที่ดินแปลงดังกล่าว

(๕) สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ปกครองท้องที่ ตามข้อ ๑.๑ (๕)

(๖) ให้คำแนะนำ ตามข้อ ๑.๑ (๖)

๒. กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

๒.๑ ที่ดินไว้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ใช้เป็นที่พักของกรรมการ

(๑) สอบสวน...

(๑) สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ตามข้อ ๑.๑ (๑)

(๒) ให้คำเนิการ ตามข้อ ๑.๑ (๒)

(๓) สอบสวนผู้แทนของนิติบุคคลว่าเงินที่ซื้อที่ดินได้มาอย่างไร ให้แสดงงบดุลของบริษัท ถ้าผู้ยื่นมาให้แสดงหลักฐานการกู้ยืม รวมทั้งการชำระหนี้เงินกู้ ขณะนี้ได้ครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินหรือไม่ เป็นไปตามที่แจ้งวัตถุประสงค์ไว้หรือไม่ ถ้าบริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด มีค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร กรณีที่เป็นนิติบุคคลที่จะจะได้มาซึ่งที่ดิน ยังไม่มีการสอบสวนเกี่ยวกับเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นไทย ให้ดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่ตุด ที่มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๑๖ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

(๔) สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามข้อ ๑.๑ (๔)

(๕) สอบสวนเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ปกครองท้องที่ ตามข้อ ๑.๑ (๕)

(๖) ให้คำเนิการ ตามข้อ ๑.๑ (๖)

๒.๒ ที่ลิมใช้เป็นทีประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรมหรือประเภทอื่นๆ

(๑) สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ตามข้อ ๑.๑ (๑)

(๒) ให้คำเนิการ ตามข้อ ๑.๑ (๒)

(๓) สอบสวนผู้แทนของนิติบุคคล ตามข้อ ๒.๑ (๓)

(๔) สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามข้อ ๑.๑ (๔) และให้แสดงหลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรมหรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆในที่ดินแปลงดังกล่าว

(๕) สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ปกครองท้องที่ ตามข้อ ๑.๑ (๕)

(๖) ให้คำเนิการ ตามข้อ ๑.๑ (๖)

๓. โดยเมื่อยสอบสวนข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างค้ำว ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ถ้ามีกรณีต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๕๔ และ ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน และดำเนินการ

/ตามคู่มือ...

ตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของถนนต่างดาวหรือนิติบุคคลต่างดาว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๓๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความค้ำเนินคดีกับผู้กระทำผิดแล้ว ขอให้ติดตาม พลคดีและรายงานถนนที่ดินทราบด้วย

๔. ในกรณีที่ตรวจสอบและสอบสวนแล้ว ยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมาย โดยมี พฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างดาว หรือยังไม่พบเหตุสงสัยว่าที่ดินแปลงใดมีผู้ถือที่ดินไว้แทน คนต่างดาว ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งมีหน้าที่ต้องตรวจสอบและหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินในความรับผิดชอบ อย่างต่อเนื่อง เช่น ตรวจสอบจากข้อมูลเกี่ยวกับการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจาก แหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจนักลงทุน ต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือพฤติการณ์ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติ ที่อาจอ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดิน หรืออำนาจการจัดการที่ดิน เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติการณ์ นำสงสัยหรือควรเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างดาว ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนโดยละเอียด ความข้อ ๑ และข้อ ๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นางอนุรัตน์ เมธีวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานกรมการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕ - ๗๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๖

ประวัติผู้เขียน

- ชื่อ-นามสกุล : ณัฐภััสสร แสงทอง
- วุฒิการศึกษา : ปริญญานิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2539
- ประสบการณ์การทำงาน : บริษัท กฎหมายกรุงเทพ จำกัด 2540-2541
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร นิติกร 2542-2544
สำนักงานกฎหมายประวิณทนายความ ทนายความ
2544-2546
สำนักงานกฎหมายลีเกิ้ลแอนด์บิสซิเนส แอสโซซิเอทส์
ทนายความ 2546-ปัจจุบัน
- สถานที่ติดต่อ : 50/86-87 อาคารฮิลล์ไซด์พลาซ่าแอนด์คอนโดเทล 4 ชั้น 3
ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
50300
E-mail Address: natpassorn@gmail.com